

Рецензия**на выпускную квалификационную работу**

студента 2 курса очной формы обучения

юридического факультета Санкт-Петербургского государственного университета

Чужинова Ильи Анатольевича

ТЕМА: «Правовое регулирование долевого строительства многоквартирных домов с привлечением средств граждан»

С учетом постоянного изменения Федерального закона №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и относительной новизны самого института договоров долевого участия в строительстве выбранная автором тема является актуальной. При этом научная обоснованность применяемых концепций в этой сфере является недостаточной и стремление автора внести свою лепту можно только приветствовать.

Работа представляет из себя самостоятельный труд, включающий анализ не только самих правовых норм и пока еще незначительного количества доктринальных источников, но и сравнительно-правовой анализ договора долевого участия (далее – ДДУ) и близких к нему по правовым последствиям договоров. Автор последовательно сравнивает ДДУ с другими видами договоров, выявляя в чем же именно состоит их сходство и различия.

Делая вывод об отличиях ДДУ, автор тем не менее не затрагивает достаточно актуальный вопрос о том является ли ДДУ смешанным договором либо носит характер самостоятельного непоименованного в ГК РФ договора. На стр. 60 работы автор делает вывод, что ДДУ не является смешанным договором, но этот вывод недостаточно обоснован. Представляется, что разрешение этого вопроса в работе позволило бы более структурно показать специфику правоотношений в сфере долевого участия.

Следует отметить, что работа тщательно вычитана и хорошо структурирована, что позволяет легко воспринимать информацию и аргументы автора.

При всей ценности работы она не лишена ряда недостатков, в частности:

А) Не хватает анализа вопросов императивности норм закона о ДДУ применительно к жилью и диспозитивности применительно к другим объектам, а также оценки целесообразности этого.

Б) При анализе субъектного состава договора не проведен анализ различия в понятиях «застройщик» в Градостроительном кодексе РФ и в законе №214-ФЗ.

В) Вывод о невозможности оплаты долевого участия иным способом, а не только деньгами (стр.12) подрывает саму идею «долевого участия» и необоснованно ограничивает участников оборота в свободе договора. Представляется, что в законе №214-ФЗ есть норма о целевом использовании, которая отражает публичные интересы защиты слабой стороны, а потому не требуется дополнительных ограничений (только деньгами).

Г) На стр.21 сделан однозначный вывод, что ДДУ не подпадает под куплю-продажу, хотя сам автор цитирует и применение к ДДУ закона о защите прав потребителей (а там только купля-продажа либо подряд/услуги), да и применение Постановления Пленума ВАС РФ №54, посвященного, прежде всего, купле-продаже будущей вещи.

Д) На стр.34 цитируется норма о поручительстве при нехватке уставного капитала, которая еще не вступила в силу, а ссылки на это в тексте нет.

Е) В разделе об обеспечении прав дольщиков не хватает оценки практической ценности каждого способа обеспечения (например, есть ли платежи по страховкам, или выплаты банков, а также как реализовывать заложенный участок, на котором стоит недострой). На практике все эти меры обеспечения имеют сомнительную ценность в реальной защите интересов дольщиков.

Ж) На Стр.11 работы присутствуют две ссылки (на определение ВС РФ и на работу Маковской А.А.). При этом ссылка на Маковскую А.А. очевидно не дооформлена, а сама работа, да и указанное определение ВС РФ вообще отсутствуют в списке источников в конце работы.

Е) За редким исключением вся судебная практика датирована до 2013 года, а после этого качественно поменялось законодательство и подходы судов.

Несмотря на отмеченные недостатки выпускная квалификационная работа И.А.Чужинова соответствует требованиям, предъявляемым к такого рода работам.

Выпускная квалификационная работа И.А.Чужинова может быть допущена к защите и заслуживает положительной оценки.

РЕЦЕНЗЕНТ:
кандидат юридических наук,
партнер АБ «Качкин и Партнеры»
25 мая 2017 г.

Некрестьянов Д.С.